

**Praxis / Ordination in absoluter Bestlage, Erstbezug nach
Kernsanierung, Parterre**



Objektnummer: 8473/38

Eine Immobilie von Winter Immobilien & Investments

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	74,33 m ²
Nutzfläche:	3,40 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,40 m ²
Heizwärmebedarf:	D 150,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	419.000,00 €
Betriebskosten:	139,19 €
Heizkosten:	80,00 €
USt.:	29,92 €

Ihr Ansprechpartner



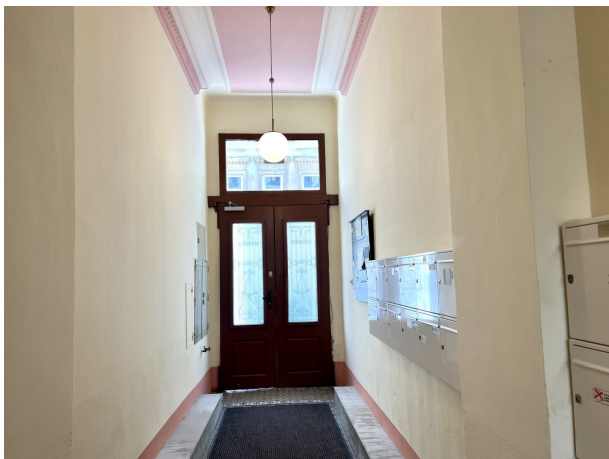
Ing. Peter Fahrner

Winter Immobilien & Investments
Schlossergäßchen 2
2500 Baden

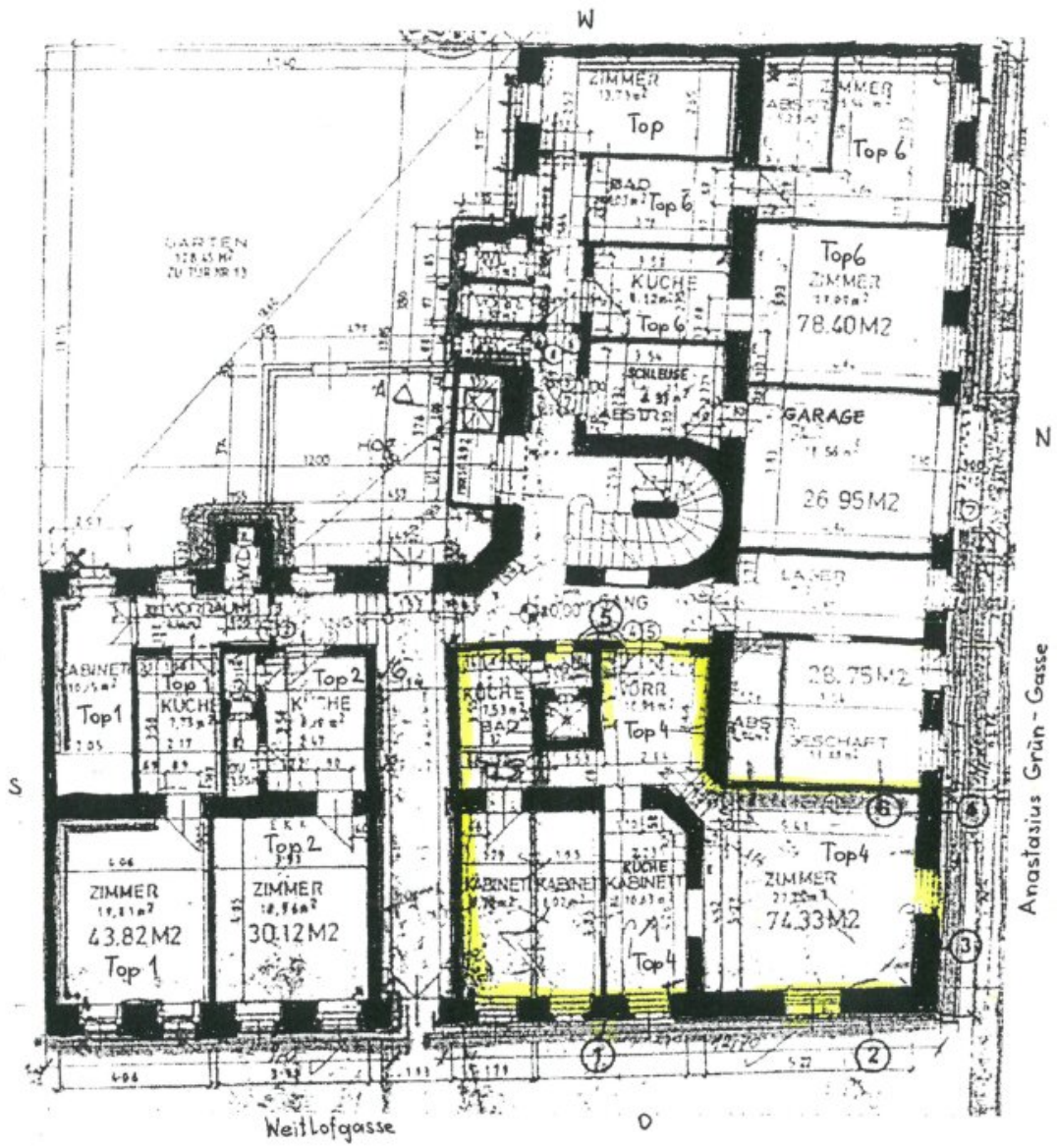
T +43 660 4310051

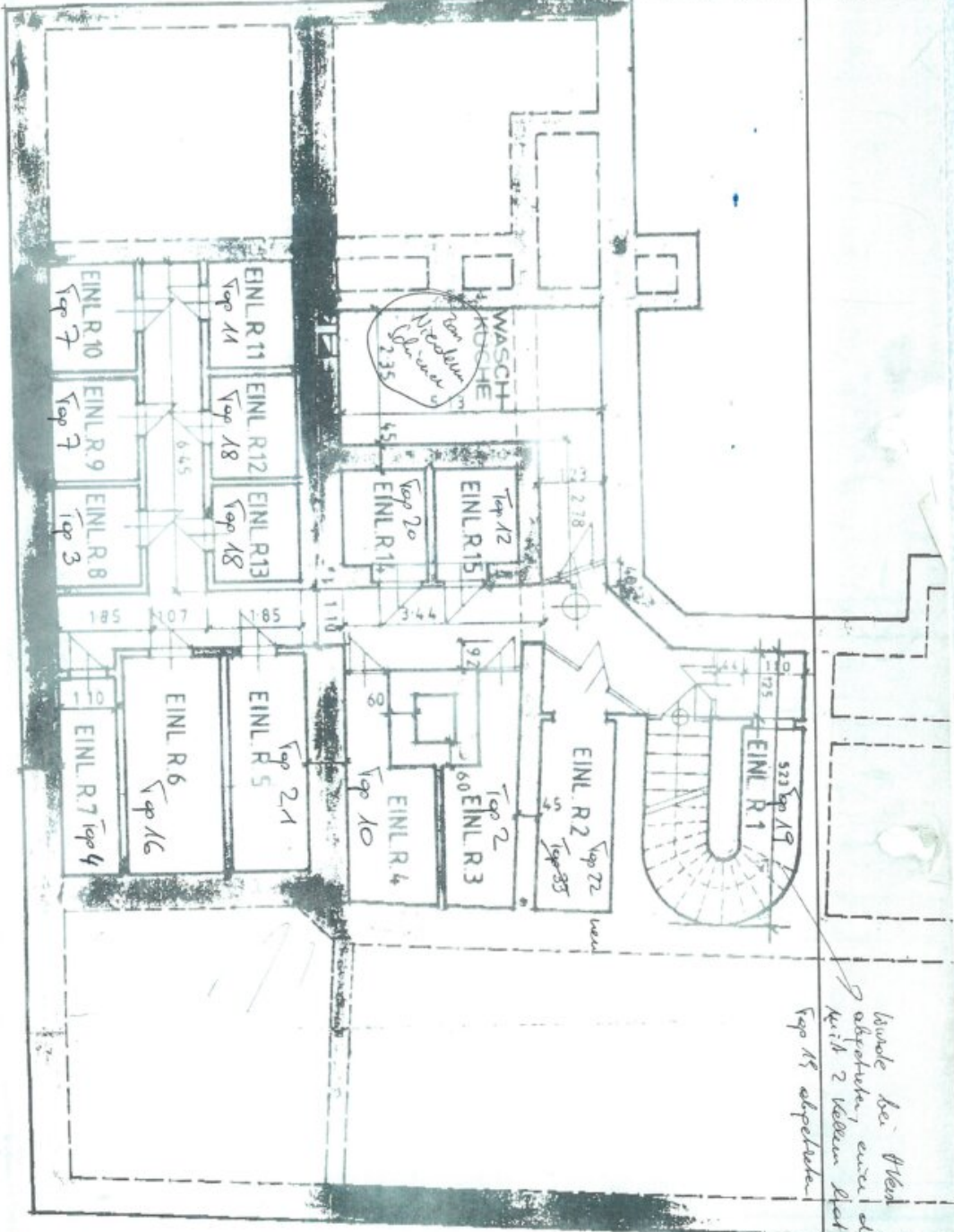
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











San. Niederbau
2,35

Wunde bei Wied.
abgefahren, auch die Karte
mit 2 Wänden sind an
Top 19 abgefahren

4.87

5.28

vr8v

Objektbeschreibung

Diese helle, ruhig gelegene und ostseitig ausgerichtete, ca. 75 m² große Wohnung befindet sich im Erdgeschoß eines vollständig sanierten Gründerzeithauses in bester Lage des 18. Bezirkes und besticht durch die Raumhöhe von in etwa 3,40 m, die für ein besonderes Wohlbefinden sorgt.

Die Räume sind zentral begehbar, das große Schlafzimmer kann ohne großen Aufwand (siehe Plan) in 2 Zimmer aufgeteilt werden und eignet sich optimal für eine Ordination oder Therapieräumlichkeiten.

Die große Küche bietet genügend Platz für einen Essbereich, von hier aus gelangt man über einen offenen Durchgang über 2 Stiegen in den großzügigen Hauptraum. Dieser verfügt zudem über einen Zugang vom Vorzimmer aus. Ein weiterer Raum mit angrenzendem Bad ist vom Vorzimmer und der Küche aus begehbar, vom Badezimmer gelangt man ins getrennte WC. Somit könnte man das geräumige Zimmer in 2 getrennte Räume unterteilen.

Die Wohnung verfügt über ausreichend Stauraum (großzügiges Vorzimmer) sowie ein Kellerabteil.

Die Wohnung wurde im Jahr 2023 komplett saniert und mit hochwertigem Weitzer-Parkett ausgestattet. Die Wohnung ist technisch in einem sehr guten Zustand und weist niedrige Betriebskosten auf. Das Badezimmer und WC wurde lediglich teilweise saniert (neue Armaturen) ist aber durchaus in einem guten und sofort nutzbaren Zustand.

Lage:

Sie erreichen die U-Bahn Station Nußdorfer Straße lediglich in 7 Gehminuten, eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Objekt. Mit dem PKW erreichen Sie in 1

Minute den Gürtel, somit ist die Verkehrsanbindung sowohl für den öffentlichen als auch für den Individualverkehr optimal!

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

Die unmittelbare Nähe zum schönen Währinger Park und auch zum Türkenschanzpark bietet Erholung und ein großes Freizeitangebot direkt vor der Haustüre!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap